

Für Bauherren und Vermieter

STEUERTIPP: Prozesskosten wegen Baumängeln am selbst genutzten Eigenheim keine außergewöhnlichen Belastungen.



Christian Servos

Dipl.-Kfm Steuerberater und Gründercoach
Zertifizierter Berater für die Immobilienbesteuerung
und Immobilienverwaltung (IFU / ISM gGmbH)

Servos Winter & Partner GmbH

Wirtschaftsprüfungs- und
Steuerberatungsgesellschaft
Odenthaler Straße 213 – 215
51467 Bergisch Gladbach
Tel.: 02202 933030
www.servos-winter.de
Besuchen Sie Servos Winter & Partner
auch auf [f](#) [y](#) [t](#)

Das FG Rheinland-Pfalz hat entschieden, dass Prozesskosten im Zusammenhang mit der Errichtung eines Eigenheims nicht als außergewöhnliche Belastungen steuerlich abzugsfähig sind.

Im Oktober 2015 beauftragten Eheleute (=Kläger) ein Massivbau-Unternehmen mit der Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Unterkellerung auf einem in ihrem Eigentum stehenden Grundstück in der Südpfalz. Wegen gravierender Planungs- und Ausführungsfehler gingen die Kläger gegen das Bauunternehmen gerichtlich vor, unter anderem im Wege eines Beweissicherungsverfahrens. Allein im Jahr 2017 zahlten sie dafür Gerichts- und Rechtsanwaltskosten in Höhe von insgesamt rund 13.700 Euro. Für das Massivbauunternehmen wurde in 2018 ein Insolvenzverfahren eröffnet. Die Kosten wollten die Kläger in ihrer Einkommensteuererklärung als außergewöhnliche Belastungen geltend machen und wiesen auf ihre extrem angespannte finanzielle Situation hin. Sowohl das Finanzamt als auch das FG Rheinland-Pfalz wiesen dies jedoch ab. Aus Sicht des Gerichts hat für die Kläger zu keiner Zeit die Gefahr bestanden, die Existenzgrundlage zu verlieren oder die lebensnotwendigen Bedürfnisse nicht mehr befriedigen zu können (FG Rheinland-Pfalz, Urteil 3 K 2036/19 vom 7. Mai 2020).

Keine Anerkennung von Vermietungsverlusten bei geplanter unentgeltlicher Übertragung an Angehörige

Verluste aus der Vermietung eines Hauses

können mangels Vorliegen einer Einkünfterzielungsabsicht auch rückwirkend nicht mehr anerkannt werden. Dies entschied das Niedersächsische FG in einem Fall der unentgeltlichen Übertragung des Objekts an Angehörige als Mieter.

Dem Vater (=Kläger) wurde ein Einfamilienhaus im Wege der vorweggenommenen Erbfolge übertragen. Dieses vermietete er ab 2013 an seinen Sohn und seine Schwiegertochter. Der Kläger nahm umfangreiche Umbau- und Erweiterungsarbeiten nach den Wünschen der Mieter vor, die sich jedoch auch mit 65.000 Euro beteiligten. Der Umzug in das Haus erfolgte in Etappen. Der Kläger machte über 450.000 Euro Werbungskostenüberschüsse in den Jahren 2013 bis 2015 geltend. Das Haus wurde in 2016 im Wege der vorweggenommenen Erbfolge auf den Sohn übertragen.

Das Finanzamt, das die erheblichen Werbungskostenüberschüsse in den Jahren 2013 bis 2015 zunächst anerkannt hatte, erfuhr von dieser unentgeltlichen Übertragung erst im Rahmen der Veranlagungsarbeiten der Steuererklärung 2016. Es ging davon aus, dass hier von vornherein keine Überschusserzielungsabsicht vorlag und die bestandskräftigen Einkommensteuerbescheide 2013 bis 2015 nach § 173 Abs. 1 Nr. 1 der AO damit wegen neuer Tatsachen auch noch geändert werden können. Das FG schloss sich der Auffassung des Finanzamtes an und wies die Klage zurück (Niedersächsisches FG v. 25. Februar 2020 - 9 K 112/18). ■